

# **REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 05-11-2009**

**Mødedato** Torsdag d. 05. november 2009 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	19

## **Punkt 1: Dagsorden**



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 05. november 2009**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 05. november 2009

### Åben dagsorden

- 1 Teglgårdsgrunden. Skitseforslag til helhedsplan.**
- 2 Højsgårds Alle 56. Sammenlægning af to villalejligheder**
- 3 Hartmannsvej 39. Sammenlægning af to boliger i tofamiliehus**
- 4 Skovshovedvej 30. Om- og tilbygning samt tagterrasse i 1. sals højde**
- 5 Hambros Alle 6. Nedrivning af villa**
- 6 Fabritius Alle 5. Tilbygning i skovbyggelinjen**
- 7 Hegelsvej 29. 43,5 m2 tilbygning inden for skovbyggelinie**
- 8 Ewaldsbakken 31. Orangeri på 14 m2 indenfor fortidmindebeskyttelseslinien**
- 9 Ved Renden 45. Opførelse af en carport**
- 10 Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus.**
- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 1 Åbent Teglårdsgrunden. Skitseforslag til helhedsplan.

[032680-2009](#)

#### Resumé

Punktet behandles på fællesmøde med Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget.

På et fællesmøde den 7. oktober 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1, den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden ud fra 3 modelforslag (A, B og C) med henblik på fastlæggelse af retningslinjer for udarbejdelse af en helhedsplan. Udvalgene besluttede, at forvaltningen arbejder videre med et oplæg ud fra "model" A og B.

Der skal tages stilling til, om Skitseforslag til helhedsplan for Teglårdsgrunden skal sendes i høring, og om der skal holdes borgermøde i forbindelse med høringen.

#### Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 30. maj 2007, pkt.4, at der skulle indledes en borgerdialog om den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden. Der er efterfølgende blevet afholdt borgerhøringer, borgermøder og fremtidsværksted. Der er i forbindelse med fremtidsværkstedet udarbejdet et idékatalog med udgangspunkt i 4 visioner og resultaterne fra borgerdialogen.

På et fællesmøde den 9. september 2009 godkendte Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, henholdsvis under pkt. 3 og pkt. 2, en fortsat proces for helhedsplan for Teglårdsgrunden.

På et fællesmøde den 7. oktober 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1, den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden ud af fra 3 modelforslag (A, B og C) med henblik på fastlæggelse af retningslinjer for udarbejdelse af en helhedsplan. Udvalgene besluttede, at forvaltningen arbejder videre med et oplæg ud fra "model" A og B.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet et skitseforslag til helhedsplan. Høringsmateriale i form af pjecen "Skitseforslag til helhedsplan for Teglårdsgrunden" er i papirform udsendt med Byplanudvalgets dagsorden.

#### Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

- 1) At drøfte om Skitseforslag til helhedsplan for Teglårdsgrunden skal sendes i høring.
- 2) At godkende at der i givet fald holdes borgermøde i høringsperioden.

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 2 Åbent Højsgårds Alle 56. Sammenlægning af to villalejligheder

[033512-2009](#)

#### Resumé

Frederik Wiedemann og Pernille Knudsen samt medejere søger om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

#### Baggrund

Ejendommens grundareal er på 1242 m<sup>2</sup>.

Stuelejligheden er på 108 m<sup>2</sup>, og 1. sals-lejligheden er på 99 m<sup>2</sup>.

Samlet boligetageareal = 207 m<sup>2</sup>.

Ansøger argumenterer med, at huset har været beboet af to familier med interne familierelationer, i praksis fungerende som et familiekollektiv, og at der har været fælles vaskekælder og fælles benyttelse af have og garage. Huset findes at være utidssvarende uden tilstrækkelig plads til familierne, samt i dårlig stand. Kvarteret er overvejende bebygget med enfamiliehuse.

Ansøger henviser i øvrigt til, at Bygningsudvalget den 14. december 2006, pkt. 10 meddelte tilladelse til sammenlægning af to villalejligheder på Øresundshøj 1 C hvor grundarealet var på 1213 m<sup>2</sup> og de to lejligheder på henholdsvis 188 m<sup>2</sup> og 177 m<sup>2</sup>, i alt 365 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 194, der stiller krav om mindst 1200 m<sup>2</sup> grundareal ved etablering af nye tofamiliehuse.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

#### Vurdering

Huset er opført som et tofamiliehus i 1929 med to lejligheder hver på 3½ værelse med små køkkener og badeværelser. Der er efter Bygningsmyndigheden opfattelse tale om et klassisk tofamiliehus med to udmærkede lejligheder, der dog ikke lever op til større, moderne familiers behov.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

#### Bilag

 [Ansøgning om sammenlægning](#)

 [Kortbilag. Højsgårds Alle 56](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 3 Åbent Hartmannsvej 39. Sammenlægning af to boliger i tofamiliehus

[030050-2009](#)

#### Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom

#### Baggrund

Sagen har tidligere været forelagt Byplanudvalget den 3. september 2009, punkt 9, men blev udsat på afholdelse af en besigtigelse af ejendommen.

Birgitte Quist-Sørensen søger om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Grundareal: 1250 m<sup>2</sup>

Stuelejlighed: 110 m<sup>2</sup>

1. sals-lejlighed: 106 m<sup>2</sup>

Huset er opført som et tofamiliehus i 1928. Det fremstår som en flot patriciervilla i kategori 4, opført i én etage plus tagetage med halvafhvalmet saddeltag og frontispice i begge sider.

Ansøger fremhæver til støtte for ansøgningen, at der er indrettet bad i kælder med adgang via fælles trapperum, og at 1. sals-lejligheden har mange små rum med skråvægge, og der mangler gangarealer. Endvidere skal man forbi 1. sals-lejligheden for at komme til husets loft.

Huset lever ikke op til moderne krav til brandmæssig- og lydmæssig adskillelse mellem etagerne. Endvidere er haven vanskelig at opdele brugsmæssigt, da stuelejligheden har adgang på begge sider af huset.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1. D 14, område til offentlige formål (området blev i 2005 overført fra erhvervsområde til område til offentlige formål med den begrundelse, at den primære anvendelse var offentlige formål).

#### Vurdering

Det ansøgte vil ikke være i strid med plangrundlaget. I henhold til boligreguleringsloven er der tale om to regulære, oprindelige boliger på en stor grund (1250 m<sup>2</sup>). Lejlighederne lever p.t. ikke op til moderne standard, og der har tidligere været tilfælde, hvor de fysiske forhold, indretning osv. har haft betydning for udvalgets afgørelse. F.eks. Hyldegårds Tværvej 23, hvor badeværelset ligeledes var placeret i kælderen, jf. Bygningsudvalgets møde i oktober 2008 punkt 3.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Sammenlægning](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 4 Åbent Skovshovedvej 30. Om- og tilbygning samt tagterrasse i 1. sals højde

[027862-2009](#)

#### Resumé

Arkitekt Ib Hemiche og ingeniør Thomas Quistorff søger på vegne af ejerne Henrik og Anne Cathrine Ortmann, om tilladelse til at nedrive en allerede eksisterende udestue, og opføre en ny tilbygning med tagterrasse, samt en ny kvist. Diverse småbygninger og overdækninger nedrives.

#### Baggrund

Grundareal:	1033 m <sup>2</sup>
Eksisterende boligareal i.h.t. BBR:	200 m <sup>2</sup>
Eksisterende udestueareal i.h.t. BBR (to udestuer):	50 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent ifølge BR 08:	24
Fremtidigt boligareal (incl. kvist og ny tilbygning):	248 m <sup>2</sup>
Fremtidigt udestueareal (en udestue):	10 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent ifølge BR 08:	25

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, delområde A1, og lokalplanens § 7, stk. 3, foreskriver bl.a.: "Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage."

Den ansøgte tilbygning på 37m<sup>2</sup>, vil få en tagterrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>, og Bygningsmyndigheden vurderer ud fra bestemmelsen om etageantal i BR 08 bilag 1.1.6, stk. 2, at tagterrassen på grund af dens størrelse bør sidestilles med en fuld etage. Det ansøgte vil således kræve dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3.

Nabo mod vest, Skovshovedvej 32, er hørt i sagen. Naboen har med høringssvar af den 14. oktober 2009 modsat sig opførelsen af tagterrassen, under henvisning til at den giver indbliksgener på hendes ejendom. Endvidere har hun gjort opmærksom på at opførelse af ny kvist mod vest allerede er påbegyndt.

Det bemærkes i den forbindelse, at hverken kvisten eller tilbygningen kræver dispensation fra lokalplanen, men alene tagterrassen på 1. sal strider mod lokalplanen. Der er imidlertid ikke meddelt byggetilladelse til kvist eller tilbygning, hvorfor Bygningsmyndigheden har påbudt standsning af arbejdet.

#### Vurdering

Henset til at huset ligger meget lavt på grunden, og til at der er ca. 9 m til naboskel hvor naboen har garage og beplantning - vurderer Bygningsmyndigheden, at indbliksgener for den berørte nabo i nr. 28, vil være minimale. For området som helhed, vil tagterrassen ikke fremstå som en bastant bygningsdel i form af en ekstra påbygget etage, idet terrassen inkluderet rækværk kun vil komme til at ligge ca. 4,15 m over terræn. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at det ansøgte kan tillades.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:


At der dispenseres fra lokalplan 61 § 7, stk. 3, således at den ansøgte tagterrasse kan opføres.

---

## Bilag

 [Kortbilag. Skovshovedvej 30](#)

 [Ansøgning. Udvalgt bilagsmateriale til BY](#)

 [Høringssvar fra nabo som er imod tagterrasse](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 5 Åbent Hambros Alle 6. Nedrivning af villa

[031993-2009](#)

## Resumé

Arkitekt Anders M. Kjeldsen søger på vegne af ejeren af Hambros Allé 6, Ejendomsselskabet Hambros Allé 6AP, om tilladelse til at nedrive ejendommen. Sagen blev udsat fra Byplanudvalgets møde den 28. september 2009, idet udvalget ønskede at besigtige ejendommen.

## Baggrund

Matriklen på 880 m<sup>2</sup> er bebygget med et etplans enfamiliehus på 135 m<sup>2</sup>, og 33 m<sup>2</sup> småbygninger. Der søges om at nedrive huset som er i dårlig stand, med den intention at bygge en villa i 2,5 plan i stil med de øvrige ejendomme på Hambros Allé. Der argumenteres endvidere med at huset stilmæssigt falder udenfor Alléens øvrige bebyggelse.

Ifølge Lokalplan 45 § 7, stk. 1, må bygninger inden for lokalplanområdet ikke nedrives, ombygges, udvides eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Ifølge § 6, stk. 3, skal beboelsesbygninger opføres i en etage med udnyttelig tagetage, eller i to etager uden udnyttelig tagetage. Endvidere stiller § 6, stk. 7, krav til tagets hældning.

## Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at det eksisterende etplanshus i sit

formsprog ikke harmonerer med Hambros Allés øvrige bebyggelse, som er præget af større huse i flere plan. Huse født af en anden tid og en anden kultur end ejendommen i nr. 6. Det er netop formålet med lokalplanen, at tilsikre, at kvarterets bebyggelse beholder sit arkitektoniske formsprog

Det skal dog tages i betragtning, at ansøger har intentioner om at opføre et hus i 2,5 plan hvilket strider imod lokalplanens § 6, stk. 3. Henset til at grunden ikke er større end en normal villagrund i Gentofte og til at byggefeltet strækker sig i næsten hele grundens bredde, og ikke mindst af hensyn til skygge- og indbliksgener for naboer, vurderer Bygningsmyndigheden, at der ikke bør gives dispensation fra § 6, stk. 3.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der - på betingelse af at der ansøges om opførelse af en ny bolig inden 1 år - meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 45, § 7, stk. 1, således at det bliver muligt at nedrive ejendommen, og at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra § 6, stk. 3, således at det ikke bliver muligt at opføre et hus i 2,5 plan.

---

## Bilag

 [Hambros Allé 6. Foto fra kommuneatlas 2004](#)

 [Ansøgning om nedrivning af enfamiliehus](#)

 [Kortbilag \(redigeret\) Hambros Allé 6](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 6 Åbent Fabritius Alle 5. Tilbygning i skovbyggelinjen

[025850-2009](#)

## Resumé

Arkitekt Søren Borg søger på vegne af ejerne af Fabritius Allé 5, Alette Brüel og Agner N. Mark, om tilladelse til at opføre byggeri indenfor skovbyggelinjen. Eksisterende garage/udhus på 43 m<sup>2</sup>, delvist beliggende i skovbyggelinjen, ønskes nedrevet.

## Baggrund

Grundareal : 1572 m<sup>2</sup>

Eksisterende og bolig- og erhvervsareal (164/65) i henhold til BBR: 229 m<sup>2</sup>

Småbygningensareal der tæller i bebyggelsesprocenten: 8 m<sup>2</sup>

Eksisterende bebyggelsesprocent:	15
Fremtidigt bolig- og erhvervsareal (229 eksisterende+20 m <sup>2</sup> nybygget bolig):	249 m <sup>2</sup>
Fremtidigt småbygningsareal der tæller i bebyggelsesprocenten:	25 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent:	17

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelsesloven § 17 fastsatte skovbeskyttelseslinje omkring skoven ved Christiansholms Slot, og det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jævnfør § 65, stk. 2.

Der søges om at bygge en 35 m<sup>2</sup> selvstændig garage i skovbyggelinjen op til skel mod skoven. Der søges desuden om at bygge til og om på en ca. 32 m<sup>2</sup> stor del af beboelseshuset, således at der bygges ca. 25 m<sup>2</sup> ekstra bolig og ca 20 m<sup>2</sup> nyt skur. Bygningsdelen der ønskes til- og ombygget ligger i skovbyggelinjen, og projektet består i at bygningen gøres større, og taget ombygges fra et tag med ensidig hældning fra ekst. tagkip, til et tag som fremstår som et selvstændigt saddeltag.

### Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at de ansøgte arbejder ikke harmonerer med de hensyn, der ligger til grund for de i Naturbeskyttelseslovens fastsatte beskyttelseslinjer. Både den nye garage og forstørrelse og forhøjelse af den del af beboelsen der ligger i skovbyggelinjen, vil hindre udsynet til skoven. Endvidere henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

### Indstilling




Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk., jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til de ansøgte til- og ombygninger i skovbyggelinjen.

---

### Bilag

-  [Kortbilag. Fabritius Allé 5](#)
-  [Foto fra kommunualas 2004. Hovedhus, facade mod vej](#)
-  [Ansøgningsmateriale udvalgt til BY](#)

### Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

**7 Åbent      Hegelsvej 29. 43,5 m2 tilbygning inden for skovbyggelinie**

[036081-2009](#)

## Resumé

Ejer af ejendommen Hegelsvej 27, Susanne Carsten Pedersen, søger om tilladelse til at bygge 43,5 m<sup>2</sup> til villaen indenfor skovbyggelinjen.

## Baggrund

Grundareal:	1198 m <sup>2</sup>
Eksisterende boligareal:	150 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent	12,5 m <sup>2</sup>
Fremtidigt boligareal:	193,5 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent:	16,2

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, fastsatte skovbyggelinje for Skovgårdsskolen, og det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jf. § 65, stk. 2, som foreskriver at kommunalbestyrelsen kan gøre en undtagelse.

Tilbygningen tænkes udført på et areal der ligger indenfor skovbyggelinjen. Tilbygningen vil blive i en etage, tilpasset det eksisterende hus, som er registreret med en bevaingskategori 4 i lokalplan 280. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at ejendommen er den eneste af samtlige ejendomme, der grænser op til skolen, som er helt fri af skovbyggelinjen.

## Vurdering

I henhold til eksisterende praksis på området tillades sædvanligvis ikke opførelse af ny boligbebyggelse indenfor skovbyggelinjen, medmindre ganske særlige forhold taler herfor som eksempelvis, at der er tale om en lille utidssvarende bolig. Efter Bygningsmyndighedens opfattelse er den eksisterende bolig ikke utidssvarende for så vidt angår boligarealet.

Endvidere henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til det ansøgte.

---

## Bilag

 [Ansøgning om tilbygning](#)

 [Kortbilag. Hegelsvej 29.](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 8 Åbent Ewaldsbakken 31. Orangeri på 14 m<sup>2</sup> indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien

[036074-2009](#)

#### Resumé

Arkitekt Niels Grunnet-Lauridsen har på vegne af ejerne af Ewaldsbakken 31 søgt om tilladelse til at opføre et orangeri på i alt 14 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien for Ellehøj.

#### Baggrund

Grundareal :	1291 m <sup>2</sup>
Eksisterende boligareal:	139 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent:	10,7
Fremtidigt boligareal:	153 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent:	11,8

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinien for "Ellehøj", som i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, så som høje der er beskyttet efter museumsloven. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 18, stk. 1.

Der søges om at opføre et orangeri uden på kældervæggen halvt nedgravet på vestsiden af ejendommen. Højen, der er omfattet af beskyttelseslinien, ligger på matriklen umiddelbart på den anden side af vejen, nordøst for Ewaldsbakken 31. Projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Sagen er sendt i høring hos Friluftsrådet, Gentofte-listen, Danmarks Naturfredningsforening Kulturarvsstyrelsen, samt Kroppedal Museum. Alene DN har svaret på høringen. DN har ingen bemærkninger til det ansøgte.

#### Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at det ansøgte orangeri, som er i et plan og ligger delvist under terræn og som vender væk fra højen, ikke vil hæmme udsynet til højen for naboer eller forbipasserende.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller




Til Byplanudvalget:

At der jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, meddeles undtagelse i bestemmelse i § 18,

stk. 1, således at den ansøgte tilbygning kan tillades.

---

## Bilag

-  [Kortbilag. Ewaldsbakken 31.](#)
-  [Ansøgning om om-og tilbygning](#)
-  [Ingen bemærkninger fra DN](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 9 Åbent Ved Renden 45. Opførelse af en carport

[033588-2009](#)

## Resumé

Ejerne af ejendommen Ved Renden 45, Bolette og Bjarne Thygesen, søger om tilladelse til at opføre en 30m<sup>2</sup> carport indenfor sø- og åbeskyttelseslinien ved Gentoft Rende.

## Baggrund

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, fastsatte sø- og åbeskyttelseslinje for Gentoft Rende. Det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jf. § 65, stk. 2, som foreskriver, at kommunalbestyrelsen kan gøre en undtagelse, under forudsætning af, at ejer af det beskyttede område høres i sagen.

## Vurdering

I henhold til hidtidig praksis på området, er der i visse tilfælde meddelt tilladelse til opførelse af carporte indenfor sø- og åbeskyttelseslinjen i området omkring Gentoft Rende. Naturklagenævnet har imidlertid i afgørelse af den 18. juni 2009 ændret kriterierne for at dispensere fra allerede reducerede beskyttelseslinjer. Det fremgår af denne afgørelse, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jævnfør § 16, stk. 1, meddeles afslag til det ansøgte.

---

## Bilag

 [Ansøgning om opførelse af en carport](#)

 [Kortbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 10 Åbent Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus.

[045313-2009](#)

#### Resumé

Arkitekt Ib Hemicke søgte om principiel tilladelse til opførelse af dobbelthus / tofamiliehus på to matrikler, sammenlagt til én (i alt 1343 m<sup>2</sup>). Udvalget besluttede den 17. august 2009 at nedlægge forbud efter planlovens § 14. Sagen genoptages idet ansøger ønsker at tilkøbe areal fra nordligt beliggende nabogrund.

#### Baggrund

Ved tilkøb af areal fra nordligt beliggende nabogrund, opnås en grundstørrelse på minimum 1400 m<sup>2</sup>. Plan vil i en fremtidig lokalplan for området, fastsætte kravet til minimum grundstørrelse for dobbelthuse til 1400 m<sup>2</sup>. Kravet fastlægges ud fra hvad der er sædvanligt for området samt harmonerer med de eksisterende grundstørrelser i området og den hidtidige praksis. Hermed vil ansøger kunne få tilladelse til at opføre et dobbelthus på grunden.

Plan har oplyst, at en kommende lokalplan for området - efter gældende praksis - vil få et krav til grundstørrelser for dobbelthuse på 1400 m<sup>2</sup>.

<u>Matrikel 6 nv:</u>	752 m <sup>2</sup>
Eksist. enfamiliehus, boligareal:	167 m <sup>2</sup>
<u>Matrikel 6 kl:</u>	591 m <sup>2</sup>
Nyt hus, der sammenbygges med eksist.:	169 m <sup>2</sup>
Tilkøb af areal fra nordligt beliggende nabogrund	57 m <sup>2</sup>
Matrikel efter sammenlægning og tilkøb:	1400 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal efter opførelsen:	336 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	24,0%

Boligerne sammenbygges som to "Z" ind over og ind i hinanden. Den eksisterende bolig udvides med 169 m<sup>2</sup> mod øst. Bolighederne vil fordele sig, således at de bliver på henholdsvis 182 m<sup>2</sup> og 154 m<sup>2</sup>.

Den eksisterende bolig er i 1½ plan, mens den nye er i 2 plan mod skoven, idet de skrånede terrænforhold på stedet udnyttes. Den samlede boligenhed vil med facaden mod Klampenborgvej fremstå som et 1½ plans hus. Tagfladerne knytter det hele sammen til en bebyggelsesmæssig helhed som eet hus.

Der etableres 2 x 2 parkeringspladser på ejendommen.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ansøger med tilkøb af areal fra nordligt beliggende nabogrund, vil kunne opføre dobbelthus som oprindeligt ansøgt. Det nu nedlagt forbud efter planlovens § 14, vil således alene forsinke ansøgers byggeri.

Det forhold at ansøger yderligere tilkøber den mængde areal, det ved en lokalplan, vil være krævet for at få tilladelse til at opføre et dobbelthus, vil samtidig være i overensstemmelse med kommunens praksis for grundstørrelser ved dobbelthuse andre sammenlignelige steder i kommunen.

## Indstilling










Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

-  [Ansøgning](#)
-  [Situationsplan](#)
-  [Facade nord-vest](#)
-  [Facade syd-øst](#)
-  [Facade øst](#)
-  [Skitse nord-øst](#)
-  [Perspektiv](#)
-  [Kortbilag Klampenborgvej 16](#)
-  [Redegørelse for sammenfletning af boliger](#)
-  [Plantegninger](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 11 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

---

**Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009**

**12 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

037738-2008

---

## **Punkt 2: Referat**



Gentofte Kommune

# Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

**Mødedato 05. november 2009**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

Protokollen blev  
læst og mødet  
hævet kl.: 18.30

Tilstede: Marianne Zangenberg, Birgit Hemmingsen, Brigitta  
Volsted Rick (deltog fra og med punkt 3), Lise  
Rovsing (deltog fra og med punkt 3), Kirsten  
Kierkegaard, Karen Riis Kjølbye, Marie-Louise  
Andreassen

Fraværende:

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 05. november 2009

### Åben dagsorden

- 1 Teglgårdsgrunden. Skitseforslag til helhedsplan.**
- 2 Højsgårds Alle 56. Sammenlægning af to villalejligheder**
- 3 Hartmannsvej 39. Sammenlægning af to boliger i tofamiliehus**
- 4 Skovshovedvej 30. Om- og tilbygning samt tagterrasse i 1. sals højde**
- 5 Hambros Alle 6. Nedrivning af villa**
- 6 Fabritius Alle 5. Tilbygning i skovbyggelinjen**
- 7 Hegelsvej 29. 43,5 m2 tilbygning inden for skovbyggelinie**
- 8 Ewaldsbakken 31. Orangeri på 14 m2 indenfor fortidmindebeskyttelseslinien**
- 9 Ved Renden 45. Opførelse af en carport**
- 10 Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus.**
- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 1 Åbent Teglårdsgrunden. Skitseforslag til helhedsplan.

[032680-2009](#)

#### Resumé

Punktet behandles på fællesmøde med Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget.

På et fællesmøde den 7. oktober 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1, den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden ud fra 3 modelforslag (A, B og C) med henblik på fastlæggelse af retningslinjer for udarbejdelse af en helhedsplan. Udvalgene besluttede, at forvaltningen arbejder videre med et oplæg ud fra "model" A og B.

Der skal tages stilling til, om Skitseforslag til helhedsplan for Teglårdsgrunden skal sendes i høring, og om der skal holdes borgermøde i forbindelse med høringen.

#### Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 30. maj 2007, pkt.4, at der skulle indledes en borgerdialog om den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden. Der er efterfølgende blevet afholdt borgerhøringer, borgermøder og fremtidsværksted. Der er i forbindelse med fremtidsværkstedet udarbejdet et idékatalog med udgangspunkt i 4 visioner og resultaterne fra borgerdialogen.

På et fællesmøde den 9. september 2009 godkendte Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, henholdsvis under pkt. 3 og pkt. 2, en fortsat proces for helhedsplan for Teglårdsgrunden.

På et fællesmøde den 7. oktober 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1, den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden ud af fra 3 modelforslag (A, B og C) med henblik på fastlæggelse af retningslinjer for udarbejdelse af en helhedsplan. Udvalgene besluttede, at forvaltningen arbejder videre med et oplæg ud fra "model" A og B.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet et skitseforslag til helhedsplan. Høringsmateriale i form af pjecen "Skitseforslag til helhedsplan for Teglårdsgrunden" er i papirform udsendt med Byplanudvalgets dagsorden.

#### Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

- 1) At drøfte om Skitseforslag til helhedsplan for Teglårdsgrunden skal sendes i høring.
- 2) At godkende at der i givet fald holdes borgermøde i høringsperioden.

#### Beslutninger

Byplanudvalget møde 5. november 2009

Forelægges på ny på fællesmøde i forbindelse med Byplanudvalgets møde 25. november, idet forvaltningen hertil undersøger svaret på de rejste spørgsmål.

*Beslutningsstatus:* Udsat, indstillet til: Kultur- og fritidsudvalget

---

## Bilag

 [Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 2 Åbent Højsgårds Alle 56. Sammenlægning af to villalejligheder

[033512-2009](#)

## Resumé

Frederik Wiedemann og Pernille Knudsen samt medejere søger om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

## Baggrund

Ejendommens grundareal er på 1242 m<sup>2</sup>.

Stuelejligheden er på 108 m<sup>2</sup>, og 1. sals-lejligheden er på 99 m<sup>2</sup>.

Samlet boligetageareal = 207 m<sup>2</sup>.

Ansøger argumenterer med, at huset har været beboet af to familier med interne familierelationer, i praksis fungerende som et familiekollektiv, og at der har været fælles vaskekælder og fælles benyttelse af have og garage. Huset findes at være utidssvarende uden tilstrækkelig plads til familierne, samt i dårlig stand. Kvarteret er overvejende bebygget med enfamiliehuse.

Ansøger henviser i øvrigt til, at Bygningsudvalget den 14. december 2006, pkt. 10 meddelte tilladelse til sammenlægning af to villalejligheder på Øresundshøj 1 C hvor grundarealet var på 1213 m<sup>2</sup> og de to lejligheder på henholdsvis 188 m<sup>2</sup> og 177 m<sup>2</sup>, i alt 365 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 194, der stiller krav om mindst 1200 m<sup>2</sup> grundareal ved etablering af nye tofamiliehuse.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

## Vurdering

Huset er opført som et tofamiliehus i 1929 med to lejligheder hver på 3½ værelse med små køkkener og badeværelser. Der er efter Bygningsmyndigheden opfattelse tale om et klassisk tofamiliehus med to udmærkede lejligheder, der dog ikke lever op til større, moderne familiers behov.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Beslutninger

Byplanudvalget møde 5. november 2009

Vedtaget at meddele tilladelse til sammenlægning.

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

## Bilag

 [Ansøgning om sammenlægning](#)

 [Kortbilag. Højsgårds Alle 56](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

**3 Åbent      Hartmannsvej 39. Sammenlægning af to boliger i tofamiliehus**

[030050-2009](#)

## Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom

## Baggrund

Sagen har tidligere været forelagt Byplanudvalget den 3. september 2009, punkt 9, men blev udsat på afholdelse af en besigtigelse af ejendommen.

Birgitte Quist-Sørensen søger om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Grundareal:        1250 m<sup>2</sup>

Stuelejlighed:    110 m<sup>2</sup>

1. sals-lejlighed: 106 m<sup>2</sup>

Huset er opført som et tofamiliehus i 1928. Det fremstår som en flot patriciervilla i kategori 4, opført i én etage plus tagetage med halvafhvalmet saddeltag og frontispice i begge sider.

Ansøger fremhæver til støtte for ansøgningen, at der er indrettet bad i kælder med adgang via fælles trapperum, og at 1. sals-lejligheden har mange små rum med skråvægge, og der mangler gangarealer. Endvidere skal man forbi 1. sals-lejligheden for at komme til husets loft.

Huset lever ikke op til moderne krav til brandmæssig- og lydæssig adskillelse mellem etagerne.

Endvidere er haven vanskelig at opdele brugsmæssigt, da stuelejligheden har adgang på begge sider af huset.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1. D 14, område til offentlige formål (området blev i 2005 overført fra erhvervsområde til område til offentlige formål med den begrundelse, at den primære anvendelse var offentlige formål).

## Vurdering

Det ansøgte vil ikke være i strid med plangrundlaget. I henhold til boligreguleringsloven er der tale om to regulære, oprindelige boliger på en stor grund (1250 m<sup>2</sup>). Lejlighederne lever p.t. ikke op til moderne standard, og der har tidligere været tilfælde, hvor de fysiske forhold, indretning osv. har haft betydning for udvalgets afgørelse. F.eks. Hyldegårds Tværvej 23, hvor badeværelset ligeledes var placeret i kælderen, jf. Bygningsudvalgets møde i oktober 2008 punkt 3.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 5. november 2009**

**Vedtaget at meddele tilladelse til sammenlægning.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

## Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Sammenlægning](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

**4 Åbent Skovshovedvej 30. Om- og tilbygning samt tagterrasse i 1. sals højde**

[027862-2009](#)

## Resumé

Arkitekt Ib Hemiche og ingeniør Thomas Quistorff søger på vegne af ejerne Henrik og Anne Cathrine Ortmann, om tilladelse til at nedrive en allerede eksisterende udestue, og opføre en ny

tilbygning med tagterrasse, samt en ny kvist. Diverse småbygninger og overdækninger nedrives.

## Baggrund

Grundareal:	1033 m <sup>2</sup>
Eksisterende boligareal i.h.t. BBR:	200 m <sup>2</sup>
Eksisterende udestueareal i.h.t. BBR (to udestuer):	50 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent ifølge BR 08:	24
Fremtidigt boligareal (incl. kvist og ny tilbygning):	248 m <sup>2</sup>
Fremtidigt udestueareal (en udestue):	10 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent ifølge BR 08:	25

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, delområde A1, og lokalplanens § 7, stk. 3, foreskriver bl.a.: "Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage."

Den ansøgte tilbygning på 37m<sup>2</sup>, vil få en tagterrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>, og Bygningsmyndigheden vurderer ud fra bestemmelsen om etageantal i BR 08 bilag 1.1.6, stk. 2, at tagterrassen på grund af dens størrelse bør sidestilles med en fuld etage. Det ansøgte vil således kræve dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3.

Nabo mod vest, Skovshovedvej 32, er hørt i sagen. Naboen har med høringssvar af den 14. oktober 2009 modsat sig opførelsen af tagterrassen, under henvisning til at den giver indbliksgener på hendes ejendom. Endvidere har hun gjort opmærksom på at opførelse af ny kvist mod vest allerede er påbegyndt.

Det bemærkes i den forbindelse, at hverken kvisten eller tilbygningen kræver dispensation fra lokalplanen, men alene tagterrassen på 1. sal strider mod lokalplanen. Der er imidlertid ikke meddelt byggetilladelse til kvist eller tilbygning, hvorfor Bygningsmyndigheden har påbudt standsning af arbejdet.

## Vurdering

Henset til at huset ligger meget lavt på grunden, og til at der er ca. 9 m til naboskel hvor naboen har garage og beplantning - vurderer Bygningsmyndigheden, at indbliksgener for den berørte nabo i nr. 28, vil være minimale. For området som helhed, vil tagterrassen ikke fremstå som en bastant bygningsdel i form af en ekstra påbygget etage, idet terrassen inkluderet rækværk kun vil komme til at ligge ca. 4,15 m over terræn. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at det ansøgte kan tillades.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 61 § 7, stk. 3, således at den ansøgte tagterrasse kan opføres.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 5. november 2009**

**Vedtaget, at meddele dispensation til etablering af tagterrasse på maksimalt 10 m<sup>2</sup>.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

## **Bilag**

 [Kortbilag. Skovshovedvej 30](#)

 [Ansøgning. Udvalgt bilagsmateriale til BY](#)

 [Høringssvar fra nabo som er imod tagterrasse](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009**

### **5 Åbent      Hambros Alle 6. Nedrivning af villa**

[031993-2009](#)

## **Resumé**

Arkitekt Anders M. Kjeldsen søger på vegne af ejeren af Hambros Allé 6, Ejendomsselskabet Hambros Allé 6AP, om tilladelse til at nedrive ejendommen. Sagen blev udsat fra Byplanudvalgets møde den 28. september 2009, idet udvalget ønskede at besigtige ejendommen.

## **Baggrund**

Matriklen på 880 m<sup>2</sup> er bebygget med et etplans enfamiliehus på 135 m<sup>2</sup>, og 33 m<sup>2</sup> småbygninger. Der søges om at nedrive huset som er i dårlig stand, med den intention at bygge en villa i 2,5 plan i stil med de øvrige ejendomme på Hambros Allé. Der argumenteres endvidere med at huset stilmæssigt falder udenfor Alléens øvrige bebyggelse.

Ifølge Lokalplan 45 § 7, stk. 1, må bygninger inden for lokalplanområdet ikke nedrives, ombygges, udvides eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Ifølge § 6, stk. 3, skal beboelsesbygninger opføres i en etage med udnyttelig tagetage, eller i to etager uden udnyttelig tagetage. Endvidere stiller § 6, stk. 7, krav til tagets hældning.

## **Vurdering**

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at det eksisterende etplanshus i sit formsprog ikke harmonerer med Hambros Allés øvrige bebyggelse, som er præget af større huse i flere plan. Huse født af en anden tid og en anden kultur end ejendommen i nr. 6. Det er netop formålet med lokalplanen, at tilsikre, at kvarterets bebyggelse beholder sit arkitektoniske formsprog

Det skal dog tages i betragtning, at ansøger har intentioner om at opføre et hus i 2,5 plan hvilket strider imod lokalplanens § 6, stk. 3. Henset til at grunden ikke er større end en normal villagrund i Gentofte og til at byggefeltet strækker sig i næsten hele grundens bredde, og ikke mindst af hensyn til skygge- og indbliksgener for naboer, vurderer Bygningsmyndigheden, at der ikke bør gives dispensation fra § 6, stk. 3.

## **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der - på betingelse af at der ansøges om opførelse af en ny bolig inden 1 år - meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 45, § 7, stk. 1, således at det bliver muligt at nedrive ejendommen, og at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra § 6, stk. 3, således at det ikke bliver muligt at opføre et hus i 2,5 plan.

## Beslutninger

Byplanudvalget møde 5. november 2009

Vedtaget.

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

## Bilag

 [Hambros Allé 6. Foto fra kommuneatlas 2004](#)

 [Ansøgning om nedrivning af enfamiliehus](#)

 [Kortbilag \(redigeret\) Hambros Allé 6](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 6 Åbent Fabritius Alle 5. Tilbygning i skovbyggelinjen

[025850-2009](#)

## Resumé

Arkitekt Søren Borg søger på vegne af ejerne af Fabritius Allé 5, Alette Brüel og Agner N. Mark, om tilladelse til at opføre byggeri indenfor skovbyggelinjen. Eksisterende garage/udhus på 43 m<sup>2</sup>, delvist beliggende i skovbyggelinjen, ønskes nedrevet.

## Baggrund

Grundareal :	1572 m <sup>2</sup>
Eksisterende og bolig- og erhvervsareal (164/65) i henhold til BBR: 229 m <sup>2</sup>	
Småbygningsareal der tæller i bebyggelsesprocenten:	8 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent:	15
Fremtidigt bolig- og erhvervsareal (229 eksisterende+20 m <sup>2</sup> nybygget bolig):	249 m <sup>2</sup>

Fremtidigt småbygningsareal der tæller i bebyggelsesprocenten: 25 m<sup>2</sup>

Fremtidig bebyggelsesprocent: 17

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelsesloven § 17 fastsatte skovbeskyttelseslinje omkring skoven ved Christiansholms Slot, og det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jævnfør § 65, stk. 2.

Der søges om at bygge en 35 m<sup>2</sup> selvstændig garage i skovbyggelinjen op til skel mod skoven. Der søges desuden om at bygge til og om på en ca. 32 m<sup>2</sup> stor del af beboelseshuset, således at der bygges ca. 25 m<sup>2</sup> ekstra bolig og ca 20 m<sup>2</sup> nyt skur. Bygningsdelen der ønskes til- og ombygget ligger i skovbyggelinjen, og projektet består i at bygningen gøres større, og taget ombygges fra et tag med ensidig hældning fra ekst. tagkip, til et tag som fremstår som et selvstændigt saddeltag.

## Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at de ansøgte arbejder ikke harmonerer med de hensyn, der ligger til grund for de i Naturbeskyttelseslovens fastsatte beskyttelseslinjer. Både den nye garage og forstørrelse og forhøjelse af den del af beboelsen der ligger i skovbyggelinjen, vil hindre udsynet til skoven. Endvidere henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk., jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til de ansøgte til- og ombygninger i skovbyggelinjen.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 5. november 2009**

**Udsat.**

**Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til: Byplanudvalget**

---

## Bilag

 [Kortbilag. Fabritius Allé 5](#)

 [Foto fra kommunualas 2004. Hovedhus, facade mod vej](#)

 [Ansøgningsmateriale udvalgt til BY](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

### 7 Åbent Hegelsvej 29. 43,5 m<sup>2</sup> tilbygning inden for skovbyggelinie

[036081-2009](#)

#### Resumé

Ejer af ejendommen Hegelsvej 27, Susanne Carsten Pedersen, søger om tilladelse til at bygge 43,5 m<sup>2</sup> til villaen indenfor skovbyggelinjen.

#### Baggrund

Grundareal:	1198 m <sup>2</sup>
Eksisterende boligareal:	150 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent	12,5 m <sup>2</sup>
Fremtidigt boligareal:	193,5 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent:	16,2

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, fastsatte skovbyggelinje for Skovgårdsskolen, og det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jf. § 65, stk. 2, som foreskriver at kommunalbestyrelsen kan gøre en undtagelse.

Tilbygningen tænkes udført på et areal der ligger indenfor skovbyggelinjen. Tilbygningen vil blive i en etage, tilpasset det eksisterende hus, som er registreret med en bevaingskategori 4 i lokalplan 280. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at ejendommen er den eneste af samtlige ejendomme, der grænser op til skolen, som er helt fri af skovbyggelinjen.

#### Vurdering

I henhold til eksisterende praksis på området tillades sædvanligvis ikke opførelse af ny boligbebyggelse indenfor skovbyggelinjen, medmindre ganske særlige forhold taler herfor som eksempelvis, at der er tale om en lille utidssvarende bolig. Efter Bygningsmyndighedens opfattelse er den eksisterende bolig ikke utidssvarende for så vidt angår boligarealet.

Endvidere henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til det ansøgte.

#### Beslutninger

Byplanudvalget møde 5. november 2009

Udsat.

*Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til: Byplanudvalget*

---

## Bilag

 [Ansøgning om tilbygning](#)

 [Kortbilag. Hegelsvej 29.](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

**8 Åbent Ewaldsbakken 31. Orangeri på 14 m2 indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien**

[036074-2009](#)

## Resumé

Arkitekt Niels Grunnet-Lauridsen har på vegne af ejerne af Ewaldsbakken 31 søgt om tilladelse til at opføre et orangeri på i alt 14 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende indenfor for fortidsmindebeskyttelseslinien for Ellehøj.

## Baggrund

Grundareal :	1291 m <sup>2</sup>
Eksisterende boligareal:	139 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent:	10,7
Fremtidigt boligareal:	153 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelsesprocent:	11,8

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinien for "Ellehøj", som i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, så som høje der er beskyttet efter museumsloven. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 18, stk. 1.

Der søges om at opføre et orangeri uden på kældervæggen halvt nedgravet på vestsiden af ejendommen. Højen, der er omfattet af beskyttelseslinien, ligger på matriklen umiddelbart på den anden side af vejen, nordøst for Ewaldsbakken 31. Projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Sagen er sendt i høring hos Friluftsrådet, GentofteListen, Danmarks Naturfredningsforening Kulturarvsstyrelsen, samt Kroppedal Museum. Alene DN har svaret på høringen. DN har ingen bemærkninger til det ansøgte.

## Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at det ansøgte orangeri, som er i et plan og ligger delvist under terræn og som vender væk fra højen, ikke vil hæmme udsynet til højen for naboer eller forbipasserende.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, meddeles undtagelse i bestemmelse i § 18, stk. 1, således at den ansøgte tilbygning kan tillades.

## Beslutninger




Byplanudvalget møde 5. november 2009

Vedtaget.

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

## Bilag

-  [Kortbilag. Ewaldsbakken 31.](#)
-  [Ansøgning om om-og tilbygning](#)
-  [Ingen bemærkninger fra DN](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

**9 Åbent Ved Renden 45. Opførelse af en carport**

[033588-2009](#)

## Resumé

Ejerne af ejendommen Ved Renden 45, Bolette og Bjarne Thygesen, søger om tilladelse til at opføre en 30m2 carport indenfor sø- og åbeskyttelseslinien ved Gentoft Rende.

## Baggrund

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, fastsatte sø- og

åbeskyttelseslinie for Gentofte Rende. Det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jf. § 65, stk. 2, som foreskriver, at kommunalbestyrelsen kan gøre en undtagelse, under forudsætning af, at ejer af det beskyttede område høres i sagen.

## Vurdering

I henhold til hidtidig praksis på området, er der i visse tilfælde meddelt tilladelse til opførelse af carporte indenfor sø- og åbeskyttelseslinen i området omkring Gentofte Rende. Naturklagenævnet har imidlertid i afgørelse af den 18. juni 2009 ændret kriterierne for at dispensere fra allerede reducerede beskyttelseslinier. Det fremgår af denne afgørelse, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jævnfør § 16, stk. 1, meddeles afslag til det ansøgte.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 5. november 2009**

**Udsat.**

*Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til: Byplanudvalget*

---

## Bilag

 [Ansøgning om opførelse af en carport](#)

 [Kortbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009

**10 Åbent Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus.**

[045313-2009](#)

## Resumé

Arkitekt Ib Hemicke søgte om principiel tilladelse til opførelse af dobbelthus / tofamiliehus på to matrikler, sammenlagt til én (i alt 1343 m<sup>2</sup>). Udvalget besluttede den 17. august 2009 at nedlægge

forbud efter planlovens § 14. Sagen genoptages idet ansøger ønsker at tilkøbe areal fra nordligt beliggende nabogrund.

## Baggrund

Ved tilkøb af areal fra nordligt beliggende nabogrund, opnås en grundstørrelse på minimum 1400 m<sup>2</sup>. Plan vil i en fremtidig lokalplan for området, fastsætte kravet til minimum grundstørrelse for dobbelthuse til 1400 m<sup>2</sup>. Kravet fastlægges ud fra hvad der er sædvanligt for området samt harmonerer med de eksisterende grundstørrelser i området og den hidtidige praksis. Hermed vil ansøger kunne få tilladelse til at opføre et dobbelthus på grunden.

Plan har oplyst, at en kommende lokalplan for området - efter gældende praksis - vil få et krav til grundstørrelser for dobbelthuse på 1400 m<sup>2</sup>.

<u>Matrikel 6 nv:</u>	752 m <sup>2</sup>
Eksist. enfamiliehus, boligareal:	167 m <sup>2</sup>
<u>Matrikel 6 kl:</u>	591 m <sup>2</sup>
Nyt hus, der sammenbygges med eksist.:	169 m <sup>2</sup>
Tilkøb af areal fra nordligt beliggende nabogrund	57 m <sup>2</sup>
Matrikel efter sammenlægning og tilkøb:	1400 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal efter opførelsen:	336 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	24,0%

Boligerne sammenbygges som to "Z" ind over og ind i hinanden. Den eksisterende bolig udvides med 169 m<sup>2</sup> mod øst. Bolighederne vil fordele sig, således at de bliver på henholdsvis 182 m<sup>2</sup> og 154 m<sup>2</sup>.

Den eksisterende bolig er i 1½ plan, mens den nye er i 2 plan mod skoven, idet de skrånende terrænforhold på stedet udnyttes. Den samlede boligenhed vil med facaden mod Klampenborgvej fremstå som et 1½ plans hus. Tagfladerne knytter det hele sammen til en bebyggelsesmæssig helhed som eet hus.

Der etableres 2 x 2 parkeringspladser på ejendommen.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ansøger med tilkøb af areal fra nordligt beliggende nabogrund, vil kunne opføre dobbelthus som oprindeligt ansøgt. Det nu nedlagt forbud efter planlovens § 14, vil således alene forsinke ansøgers byggeri.

Det forhold at ansøger yderligere tilkøber den mængde areal, det ved en lokalplan, vil være krævet for at få tilladelse til at opføre et dobbelthus, vil samtidig være i overensstemmelse med kommunens praksis for grundstørrelser ved dobbelthuse andre sammenlignelige steder i kommunen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Beslutninger










Byplanudvalget møde 5. november 2009

Vedtaget at ophæve § 14 forbuddet.

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

#### **Bilag**

-  [Ansøgning](#)
-  [Situationsplan](#)
-  [Facade nord-vest](#)
-  [Facade syd-øst](#)
-  [Facade øst](#)
-  [Skitse nord-øst](#)
-  [Perspektiv](#)
-  [Kortbilag Klampenborgvej 16](#)
-  [Redegørelse for sammenfletning af boliger](#)
-  [Plantegninger](#)

#### **Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009**

**11 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[037738-2008](#)

#### **Beslutninger**

Byplanudvalget møde 5. november 2009

Bygningsmyndigheden orienterede om Naturklagenævnets afgørelse vedrørende genplantning af bevaringsværdige træer.  
Bygningsmyndigheden orienterede om skimmelsvampesag på Dalstrøget.

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:*

---

**Møde i Byplanudvalget den 05. november 2009**

**12 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

037738-2008

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:*

---